

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010740
Naam opsteller voorstel	: Wijst, Rob Van der (575 000)	Zaaknummer JOIN: Z/17/047196
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkelkader Weert-West

Voorstel

Van het "Ontwikkelkader Weert-West" kennis te nemen.

Inleiding

In het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Weert 2025 is opgenomen dat voor Weert-West een plan van aanpak/strategische visie opgesteld wordt voor kerngebied Lichtenberg, KMS en aanpalend gebied Kanaalzone 2. Daarbij is aangegeven dat de potenties nader worden onderzocht op programma, ruimtelijke weerslag, financieringsvormen, samenwerking. Inmiddels heeft grondruil geleid tot nieuwe verhoudingen in grondeigendommen. Een masterplan voor Weert-West is niet de geëigende planvorm nu grote delen van het plangebied in eigendom zijn bij particuliere initiatiefnemers met ieder hun eigen plannen en tijdsplanning. Zodoende is een ontwikkelkader opgesteld dat gehanteerd wordt als inspiratiekader voor de ontwikkelende partijen. Daarmee wordt in voldoende mate voldaan aan hetgeen in de structuurvisie is opgenomen.

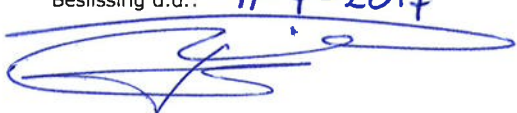
Beoogd effect/doel

Met het ontwikkelkader heeft de gemeente houvast om de doelen en ambities voor Weert-West te kunnen delen. De gemeente Weert kan met dit document 'het goede gesprek' voeren met marktpartijen en aan de voorkant van ontwikkelingen kenbaar maken welke ingrepen van belang zijn om te komen tot een landschapspark met ruimte voor maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen met (boven)regionale betekenis.

Weert, 22-06-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 11-07-2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord | <input type="checkbox"/> A-stuk |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie | <input type="checkbox"/> B-stuk |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | | <input type="checkbox"/> C-stuk |
- Beslissing d.d.: 11-7-2017 Nummer: 5 De secretaris,





Argumenten

Met het ontwikkelkader laat de gemeente zien dat het samen met marktpartijen wil werken aan de ontwikkeling van Weert-West.

Door het ontwikkelkader te hanteren als inspiratiekader legt de gemeente geen belemmerende regels op richting de verschillende initiatiefnemers binnen Weert-West. De gemeente geeft een richting aan en laat zien wat de gemeentelijke doelen en uitgangspunten zijn. Daarbij passen geen regels, maar wel 'tools', zonder dwingend te zijn. Daarmee neemt de gemeente aan de voorkant van het ontwikkeltraject een gelijkwaardige positie in 'naast' de marktpartijen. Bij grootschalige ontwikkelingen waarvoor bestemmingsplanwijzigingen benodigd zijn heeft de gemeente altijd nog de toetsende rol.

Marktpartijen willen duidelijkheid aan de voorkant zonder belemmerd te worden in hun ontwikkelingen.

Marktpartijen vragen aan de voorkant veelal wat de globale doelstellingen zijn voor een gebied. Daarmee willen ze voorkomen dat ze aan de achterkant geconfronteerd worden met onvoorziene eisen vanuit de gemeente. Aan de andere kant willen marktpartijen niet teveel beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het ontwikkelkader heeft de balans gezocht tussen de wens van duidelijkheid vooraf en het voorkomen van belemmerende regels.

Met een globaal ontwikkelkader kan de gemeente beter anticiperen op actuele ontwikkelingen.

De verschillende marktpartijen binnen Weert-West hebben nog geen ver uitgewerkte plannen en reageren op actuele kansen. Daarnaast spreiden de ontwikkelingen binnen Weert-West zich uit over een lange periode. Het is in dit stadium dan ook niet te overzien welke ontwikkelingen in de toekomst plaats zullen vinden. Door globaal te blijven kan de gemeente ad hoc reageren op onvoorziene toekomstige kansen.

De campusgedachte van het Bisschoppelijk College wordt voortgezet

De oorspronkelijke campusgedachte van het Bisschoppelijk College ging uit van een diversiteit aan functies binnen een hoogwaardige groene omgeving. Het ontwikkelkader borduurt daar op voort. Een hoogwaardige inpassing van nieuwe functies die elkaar versterken binnen de robuuste groenstructuren in Weert-West is daarbij het leidmotief. Het is tevens van belang dat inwoners van Weert-West geen onevenredige hinder ondervinden en juist profiteren van Weert-West als veelzijdig landschapspark.

De resultaten van de werksessies milieu aangaande Weert-West worden met het ontwikkelkader breed gedeeld.

In twee sessies met inwoners van Weert-West is de huidige en potentiële milieuhinder in kaart gebracht en zijn mogelijke oplossingsrichtingen benoemd. Tijdens de eerste sessie d.d. 9-11-2016 is geïnventariseerd waar de grootste zorgen liggen bij inwoners van Weert-West. Op basis van de resultaten van deze sessie heeft Antea Group onderzoek gedaan naar alle milieuaspecten waarbij extra aandacht is uitgegaan naar de specifieke zorgen van de inwoners. Vervolgens heeft Antea Group d.d. 7-12-2017 de uitkomsten van hun onderzoek gepresenteerd tijdens de tweede werksessie. Belangrijkste punt van zorg vanuit de inwoners is de overlast van evenementen binnen het gebied met bijbehorend geluid, verkeer en parkeren. Daaromtrent is besproken om een 'overlegtafel' in te stellen waar inwoners en ondernemers komen tot afspraken over evenementen. Andere punten van zorg die zijn aangedragen zijn de IJzeren Rijn, overlast van licht, wateroverlast en toekomstige industrie op Kanaalzone II. De resultaten van de werksessies zijn opgenomen in een quikscan milieukader. In het ontwikkelkader zijn de belangrijkste punten die benoemd zijn door inwoners opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

De gemeente kan kwaliteitseisen niet afdwingen als ingrepen worden gedaan zonder dat het bestemmingsplan dient te worden herzien. Alleen in de nabijheid van monumenten kunnen via 'nadere eisen' voorwaarden worden gesteld. Bij bestemmingsplanwijzigingen kunnen kwaliteitseisen worden vastgelegd in het bestemmingsplan via een beeldkwaliteitsplan of een inrichtingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er zijn geen financiële, personele en juridische gevolgen. Het ontwikkelkader benoemt geen concrete projecten die tot uitvoering gebracht moeten worden. De financiering van de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente is reeds mogelijk gemaakt door eerdere besluitvorming.

Uitvoering/evaluatie

Het ontwikkelkader zal met name op ambtelijk niveau gebruikt worden om ontwikkelende partijen in een vroeg stadium te sturen richting de gewenste programmatische en ruimtelijke ontwikkelingen. Het is nadrukkelijk geen formeel toetsingskader. Noch in de welstandsnota, noch in het bestemmingsplan zijn hiertoe beleidsmatig mogelijkheden vastgelegd. Bij ontwikkelingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan dienen initiatiefnemers via een principeverzoek te verzoeken om instemming met de herziening van het bestemmingsplan. Vervolgens is het aan de gemeente om af te wegen of wij daaraan medewerking wensen te verlenen. Bij die afweging kan bijgevoegd ontwikkelkader gehanteerd worden als afwegingskader en kunnen kwaliteitseisen worden vastgelegd in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan of een inrichtingsplan. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie/participatie

De opzet, de wijze waarop het ontwikkelkader wordt ingezet en de hoofdlijnen van het ontwikkelkader zijn op 17 maart 2017 gedeeld met een aantal raadsleden tijdens een rondgang langs diverse deelprojecten binnen Weert-West. Voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de grondruil is op 20 maart 2017 een openbare informatieavond belegd waarbij eveneens de eerste aanzet tot het ontwikkelkader is gepresenteerd aan een breed publiek. De bijlage "Weert-West, quickscan milieukader" wordt digitaal beschikbaar gesteld via de website.

De gemeenteraad heeft meermaals kenbaar gemaakt geïnformeerd te willen worden over de besluitvorming omtrent ontwikkelingen in Weert-West. Daarnaast is toegezegd dat de resultaten van de werksessies over milieu gedeeld zouden worden. Dit advies wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen in samenspraak met Marianne Arts, Raymon Blondel, Joke Jongeling en Werner Mentens, allen van de afdeling Ruimte en Economie

Extern:

Het ontwikkelkader is gedeeld met HQ.

Bijlagen

- Ontwikkelkader Weert-West

JUNI 2017

ONTWIKKELKADER

Weert-West

*Sport, cultuur, natuur, educatie, leisure en zorg.
Bovenregionale relevantie!*

GEMEENTE WEERT

COLOFON

Gemeente Weert
Wilhelminasingel 101
Postbus 950
6000 AZ Weert

Versie 21 juni 2017

Projectteam:

Raymon Blondel

Oukje Reijnen

Werner Mentens

Liset Spreuwenberg

Sabine Brankaert

Paul Verhappen

Lizette Koopmans

Jack Westenberg

Joke Jongeling

Rob van der Wijst



VOORWOORD



Weert heeft de potentie om, complementair aan het Maasplassengebied, het 'groene recreatieve centrum' van de regio Midden-Limburg te worden. Weert zet in op een divers aanbod van openluchtrecreatie, parken, musea, attracties, vermaakfuncties, funshoppen, sport en verblijfsrecreatie. Met name in relatie tot het GrensPark Kempen~Broek liggen er vanuit Weert goede mogelijkheden voor de uitbouw van het (extensieve) recreatieve netwerk. In het IJzeren Man gebied ligt het accent op intensieve dag- en verblijfsrecreatie met voorzieningen zoals het subtropisch zwembad, het natuur- en milieucentrum, de waterskibaan, de binnen- en buitenspeeltuin, kinderboerderij, klimbos en diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen. Verder in het GrensPark Kempen~Broek in ligt het accent meer op extensieve recreatie. Weert-West moet in de toekomst als verbindende schakel fungeren tussen het stedelijk gebied van Weert, het intensief recreatiegebied de IJzeren Man en van het GrensPark Kempen~Broek.

ONTWIKKELKADER



- Aanleiding -
- Doel ontwikkelkader -
- Kenschets plangebied -
- Kansen & Bedreigingen -
- Te koesteren waarden -
- Doelen & Ambities -
- Doelgroepen -
- Visie op hoofdlijnen -
- Gereedschapskist -
- Verkeer -
- Milieu -
- Duurzaamheid -
- Samen verder -

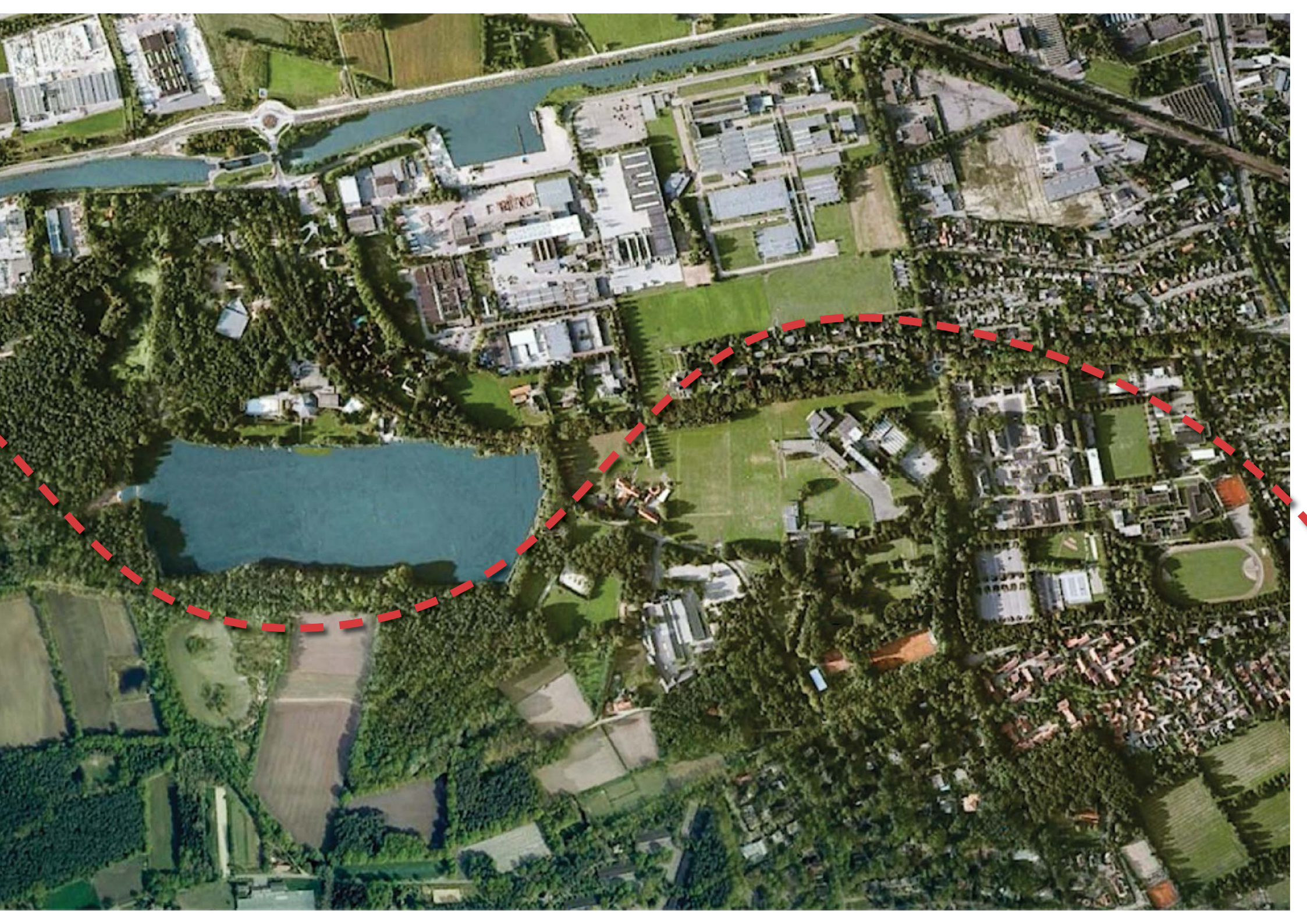


AANLEIDING

- Unieke locatie met prachtig landschap en cultuur.
- Op een strategische locatie tussen het centrum en GrensPark Kempen~Broek.
- Het vertrek van defensie en het Bisschoppelijk college zorgt voor het vrijkomen van vastgoed en gronden die wachten op transformatie.
- Leegstaande (monumentale) panden met potentie.
- Professionele partijen en overheden willen investeren in en bijdragen aan de ontwikkeling van Weert-West.
- Diversiteit aan plannen voor (paarden)sport, onderwijs, cultuur, zorg en leisure.
- Autonome ontwikkelingen in relatie tot elkaar bezien.
- Behoefte aan integrale visie.

DOEL ONTWIKKELKADER

- Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Weert 2025: "...opstellen plan van aanpak/strategische visie voor kerngebied Lichtenberg, KMS en aanpalend gebied Kanaalzone 2 en Hoolstraat waarin de potenties nader worden onderzocht op programma, ruimtelijke weerslag, financieringsvormen, samenwerking, etc. In de strategische visie meenemen van tijdelijke functies en projecten die kunnen dienen als vliegwiel om het gebied op de kaart te zetten. Realisatie groene verbinding en nieuwe toeristisch-recreatieve hotspot."
- Dit Ontwikkelkader is nadrukkelijk geen blauwprint masterplan, maar biedt 'tools' aan om ad hoc te kunnen reageren op actuele kansen.
- Organische gebiedsontwikkeling vraagt om globale visie om de **rode draad** te kunnen bewaken.
- De gemeente Weert wil stimuleren en inspireren. Zo moet dit Ontwikkelkader ook gelezen en gebruikt worden. Met dit document kan de gemeente Weert 'het goede gesprek' voeren met stakeholders en shareholders.
- Met dit inspiratiekader kan de gemeente Weert samen met marktpartijen, inwoners en andere belanghebbenden met een gemeenschappelijk doel werken aan Weert-West.







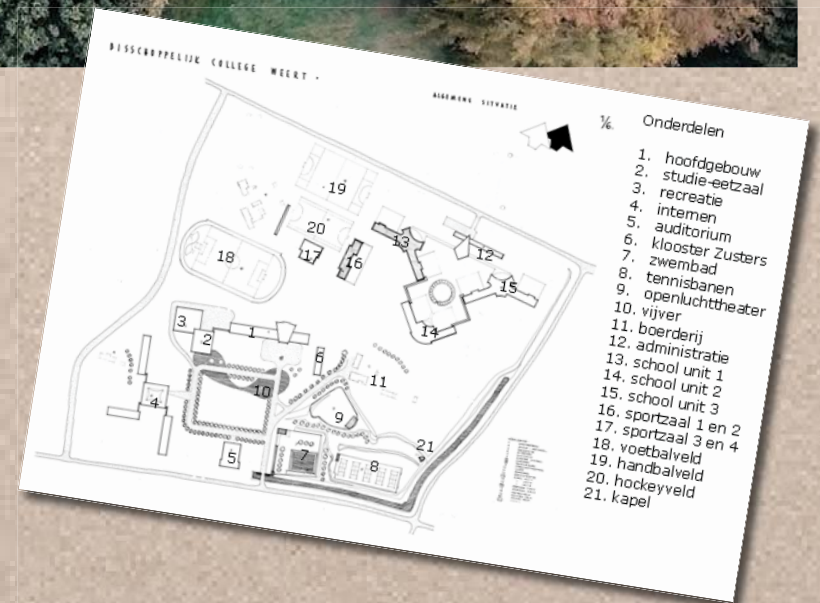
KENSCHETS PLANGEBIED

HISTORIE DE LICHTENBERG

KENSCHETS PLANGEBIED



Het complex De Lichtenberg is gebouwd in de stijl van de wederopbouwperiode. Karakteristiek voor deze periode zijn de soberheid en eenvoud, maar ook de vernieuwing. In het geval van De Lichtenberg komt dit naar voren in de combinatie beton en natuursteen. Een ander kenmerk van de wederopbouwperiode dat terugkomt in De Lichtenberg is de idealistische grondgedachte: een gezonde geest in een gezond lichaam en de opwaardering van cultuur. Het huidige complex met openluchttheater, tennisbanen en kapel was onderdeel van een groter plan van het voormalig Bisschoppelijk College. De huidige Boostenzalen met sportvelden vormden ook een onderdeel van dat plan als ook de sport- en zwemfaciliteiten aan de Tracheeweg.



- In het conceptueel ontwerp uit 1956 stond de beleving centraal.
- De Lichtenberg kent een bijzondere ruimtelijke samenhang, zowel met betrekking tot de ruimtelijke ordening binnen het complex als de relatie met de directe omgeving.
- Door middel van niveaunderschillen wordt de scheiding tussen ruimtes ('kamers') aangegeven.
- De onderlinge relaties van de objecten en de kamers was bedacht als een spel van verstoppen en verrassen binnen de sterke beslotenheid die het gebied kenmerkt.
- Het ontwerp bevat een sterke groene afscherming. Aan de noordzijde door een stevige houtwal en aan de Nelissenhofweg en Diesterbaan door de aanwezigheid van een gracht met groenwal.





Boostengymzalen (1960-1961) - Alleen al door zijn vernieuwende vormgeving en materiaalgebruik een exponent van de wederopbouw. Deze gymzalen maken deel uit van de oorspronkelijke campusopzet. De hogere delen met betonnen spanten en schaaldaken bevatten de vrij overspannen sportzalen. De zalen krijgen veel licht en hebben een groot ruimtelijk effect.

Boerderij De Helmonder - De bij deze boerderij behorende gebouwen staan sinds 1874 in dit gebied en waren de aanleiding om het Bisschoppelijke College op deze locatie te vestigen. Na de renovatie in 1951 werden deze gebouwen gebruikt als lokalen voor tekenlessen.

De IJzeren Man - Het gebied, dat ongeveer 100 ha groot is, is vernoemd naar de plas die in het gebied gelegen is. Deze werd gegraven van 1910 tot 1913 voor de zandwinning ten behoeve van de aanleg van de spoorlijn tussen Eindhoven en Weert. Dat afgraven gebeurde met een grote, ijzeren baggermachine. Die werd in de volksmond ijzeren man genoemd.

KENSCHETS PLANGEBIED



De Van Horne Kazerne is naar ontwerp van de Kapitein der Genie A.G. Boost gerealiseerd in 1939. De gebouwen hebben een functioneel-ruimtelijke relatie en zijn gegroepeerd rondom een centraal gelegen exercitieterrein. Dit heeft de status van Rijksmonument en is als zodanig beschermd. De gebouwen hebben een traditionalistische stijl met elementen van het zakelijk expressionisme. Groenstructuren van grote bomen versterken het formele karakter. Langs de Kazernelaan wordt het terrein gedeeltelijk afgesloten door een hekwerk van ijzer tussen gemetselde bakstenen kolommen. Bij de hoofdingang zijn de kolommen hoger en is er een kunststenen plaat op aangebracht met een afbeelding van een leeuw.

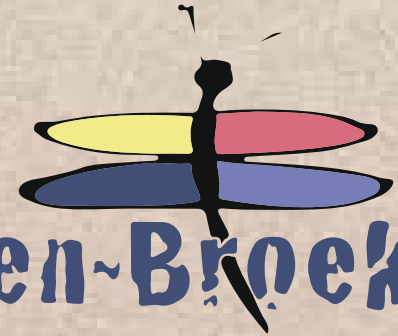
HUIDIGE FUNCTIES

KENSCHETS PLANGEBIED





GensPark Kempen~Broek



- Weert-West verbindt het centrum van Weert met de IJzeren Man als hoofdtoegangspoort van GensPark Kempen~Broek.
- De IJzeren Man is een startplek voor diverse recreatieve routes.
- GensPark Kempen~Broek ligt op het grondgebied van de gemeenten Cranendonck, Nederweert en Weert in Nederland en Bocholt, Bree, Kinrooi en Maaseik in België.
- Moerassen, stuifduinen, bossen, heide, beekvalleien en landbouwgebieden vormen het waardevolle gezicht van GensPark Kempen~Broek.
- Goed ontsloten voor wandelaars, fietsers, ruiters, menbers en mountainbikers middels aangelegde grensoverschrijdende routenetwerken.
- Sinds 2002 met behulp van Interreg gelden hebben 12 partners ruim 10 miljoen euro in Kempen~Broek geïnvesteerd.
- Totale oppervlakte is ruim 25.000 ha.
- Het is de ambitie om opgenomen te worden in de Unesco-gebiedenlijst Men and Biosphere.



- Recreatiegebied de IJzeren Man Weert is een veelzijdig sport-, ontspan- en recreatiegebied.
- 16 accommodaties met activiteiten zoals zwemmen, (natuur) camping, wandelen, fietsen, kinderboerderij, waterskiën, klimbos, restaurants, spelen, trimbaan met allemanspad en Natuur- en Milieucentrum.
- Ook is er een plan voor een zintuigenpark.
- In een kleinschalig landschap van droge bossen en spiegelende vennen.



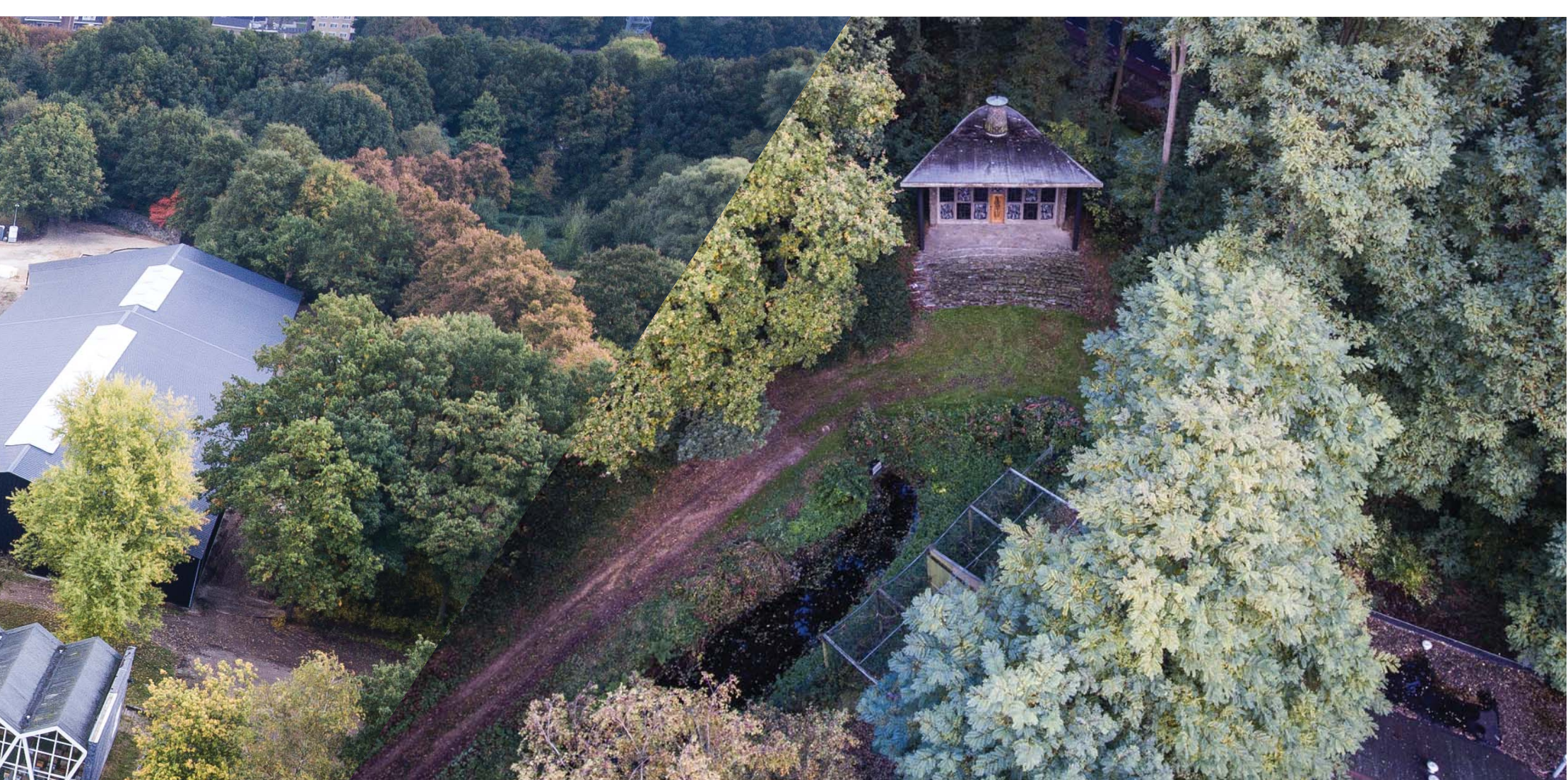
BEREIKBAARHEID

KENSCHETS PLANGEBIED

Weert-West ligt op korte afstand van zowel de A2, als de binnenstad van Weert en het NS-Station. Daarmee is Weert-West goed bereikbaar als startpunt om het regionale buitengebied te ontdekken.

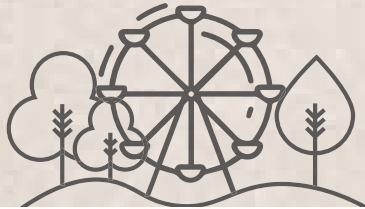
20 minuten lopen naar NS-Station
6 minuten fietsen naar binnenstad
8 minuten met de auto naar de A2





KANSEN & BEDREIGINGEN

KANSEN



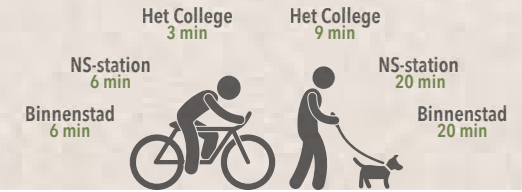
TOENEMENDE VRAAG
RECREATIE IN LANDSCHAP



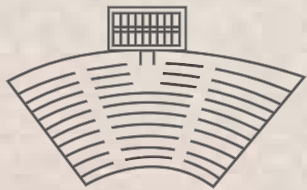
PAARDENSPORT SNEL GROEIEND
BOVENREGIONALE RELEVANTIE



HOOGWAARDIGE
LANDSCHAPPELIJKE SETTING



STRATEGISCHE LIGGING
BUITENGEBIED & BINNENSTAD



CULTUURHISTORIE
ALS PIJLER



RELATIE ONDERWIJS
EN TOPSPORT



GROOT AANTAL M²
MONUMENTAAL VASTGOED



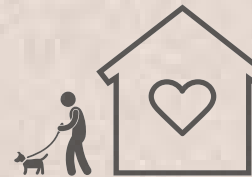
ONDERNEMERS BEREID
TE INVESTEREN



INSPLEEN OP
ZORGVRAAG



HOOGWAARDIGE EVENEMENTEN
IN LANDSCHAPPELIJKE SETTING



VERHOOGING WOONGENOT
DOOR WANDELPADEN



DAGRECREATIE IN
LANDSCHAPPELIJKE SETTING

BEDREIGINGEN



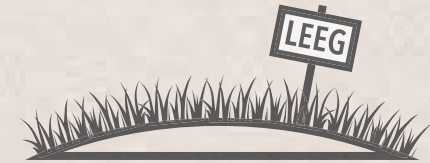
**WEINIG SOCIALE
CONTROLE**



**VERVAL VAN
MOMUMENTALE PANDEN**



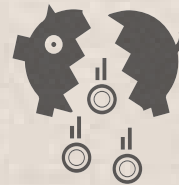
**AANWEZIGHEID VAN
BODEMVERONTREINIGING**



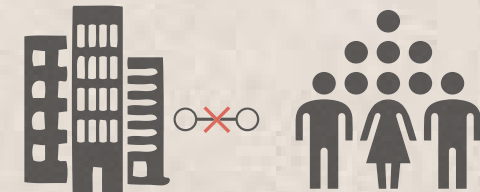
**BRAAKLIGGENDE
TERREINEN**



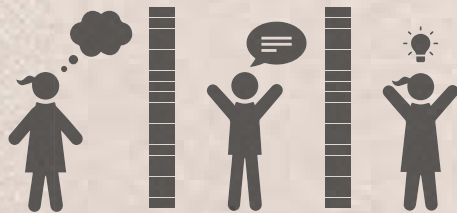
**RISICO OP TOENAME VAN
OVERLAST VERKEER**



**ONTWIKKELINGEN VRAGEN
GROTE INVESTERINGEN VANUIT MARKT**



**BEPERKTE MEERWAARDE BIJ OP
ZICHZELF STAANDE ONTWIKKELINGEN**



**SYNERGIE EN SAMENWERKING
ONTSTAAT NIET ZOMAAR**



**DOOR OMLIGGENDE TERREINEN EN
EVENEMENTEN KANS OP HINDER**







DOELEN & AMBITIES

Ambitieniveau

Landschapspark met ruimte voor maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen met (boven)regionale betekenis.

Uitgangspunten

- Verbinden recreatieve routes en landschappelijke structuren.
- Verknopen Weert-West met de omgeving.
- Behalen synergie tussen afzonderlijke ontwikkelingen in Weert-West.
- Landschappelijk uitloopgebied als meerwaarde voor wijk Rond de Kazerne en de hele stad.

Centrale thema's



Zorg



Leisure



Educatie



Cultuur



Sport



Verblijf



Werken



Natuur

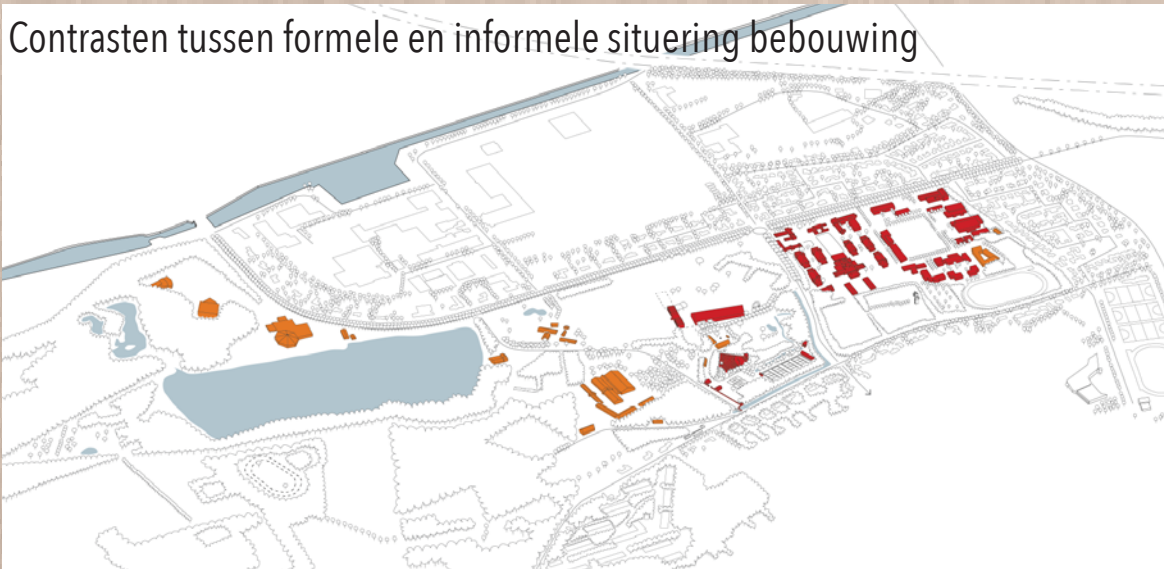
TE KOESTEREN WAARDEN

Afwisseling grote en kleine groene kamers



Stevige bosstroken en bosgebiedjes bakken open ruimtes af die aanvoelen als een besloten boskamer. De diversiteit aan kleine en grote boskamers zorgt voor een prettige afwisseling tussen ruimtes die geborgenheid geven en vergezichten over het lichtglooiende maaiveld.

Contrasten tussen formele en informele situering bebouwing



Kleine gebouwtjes met een dorps- en landelijke architectuur staan gemoedelijk langs grote, monumentale en orthogonale bouwgroepen. Dit contrast maakt het gebied spannend. Vooral doordat veel gebouwen verscholen staan tussen het hoog opgaande groen maakt een wandeling door het gebied tot een ontdekkingstocht.



Een landelijk weggetje vraagt een ander type beplanting dan een formele laan of belangrijke verkeersader. De beplanting langs wegen zorgt voor een goede leesbaarheid van de verkeerstructuur en beïnvloedt het gedrag van de gebruikers.



Doorzichten verbinden de verschillende landschappelijke kamers aan elkaar. Vanaf de weg en vanuit de groene kamers is de volgende kamer zichtbaar. Door openingen in de groenstructuren, langs solitaire bomen en onder bomen door zijn vergezichten richting bijzondere gebouwen, landschappelijke elementen of een glooiend landschap.







DOELGROEPEN



"Ik ga graag naar Weert-West in mijn vrije tijd. Een momentje voor mezelf tijdens het hardlopen of het wandelen met de hond. Maar ook om te picknicken, heerlijk!"

Dominique woont in Weert en werkt in Eindhoven. Dagelijks wordt zij omgeven door het drukke leven van de stad. In de avonden, weekenden en vakanties wil Dominique graag deze dagelijkse hectiek inwisselen voor rust en ontspanning. Zij trekt er dan op uit om met haar hond een flinke wandeling te maken, te picknicken aan het water met haar vriend Bart of om te gaan hardlopen. De wekelijkse bootcamps die in het gebied gehouden worden, zorgen ervoor dat ze vol energie weer de nieuwe week in kan gaan!



"Tijdens Biologie gaan we vaak het bos in en onderzoeken we allerlei verschillende soorten dieren. We hebben zelfs ons eigen insectenhotel!"

Eline zit op Het College in de brugklas. Elke dag fietst ze vanuit Boshoven naar school. Twee keer in de week hebben ze biologie. Tijdens deze lessen trekken ze vaak met de hele klas het bos in om op zoek te gaan naar allerlei diersoorten en om meer te leren over de diversiteit van de natuur. Afgelopen lente heeft Eline met haar klas tijdens handenarbeid een insectenhotel gebouwd. Vaak gaat ze met een aantal klasgenootjes na school voetballen of volleyen op het terrein bij school. In de zomer fietsen ze door naar de IJzeren Man om lekker te gaan zwemmen.



"Weert-West is voor mij het ideale startpunt voor een lange wandeling of juist om me terug te trekken in de rust van het prachtige groen."

Jan is na een vervroegd pensioen in het centrum van Weert gaan wonen. Hij woont hier nu ruim 10 jaar. Jan is aangesloten bij de wandelclub en maakt wekelijks de mooiste tochten door de Kempen-Broek met een grote groep mensen. Hij vindt het prettig om op deze manier met anderen in contact te blijven. Binnen 10 minuutjes fietsen vanuit het Weerter centrum, staat Jan al in het midden van Weert-West. Een aantal keren in de maand gaat Jan naar een voorstelling bij de Lichtenberg. Ook gaat Jan vaak samen met zijn kleinkinderen naar Weert-West om paard te rijden of kikkers te zoeken.



"Lekker met de kinderen weg. Naar de kinderboerderij, het klimbos of kijken naar de vele sporters. Een leuk uitje in eigen omgeving!"

Marco en Annette wonen samen met hun zoontjes Jasper en Bram in Laarveld. Zij vinden het heerlijk om op woensdag-, vrijdag- of zondagmiddag naar Weert-West te gaan. Samen naar de geitjes kijken bij de kinderboerderij, een bezoekje brengen aan Kinderpretland, een chocomel drinken bij de Dennenoord, naar de ruiters kijken die voorbij galopperen of lekker zwemmen in het blauwe meertje. Marco en Annette vinden het grootste voordeel van Weert-West dat er zoveel te doen is op korte afstand van elkaar!



"Het is zo fijn om één stap buiten huis te zetten en meteen een gebied binnen te wandelen met zoveel mogelijkheden. Rust en activiteiten op een goede manier gecombineerd."

Mariëlle en Erik zijn geboren en getogen in Weert. Zij wonen al 25 jaar in Weert-West. Sinds de transformatie van Weert-West voelen zij zich extra verbonden in de buurt. Ze organiseren meer activiteiten waar ze in contact komen met buurtbewoners, maar ook is het makkelijker geworden om een ommetje te maken. Mariëlle en Erik hebben 2 paarden waar ze wekelijks mooie en diverse tochten mee kunnen maken over de vele ruiterspaden. 25 jaar geleden kozen zij al voor de rust en de natuur van Weert-West. Door alle veranderingen kunnen ze tegenwoordig ook echt gebruik maken van het gebied.



"Ik kom graag in Weert-West voor mijn werk. Als wetenschapper ben ik normaal omgeven door mensen zoals ik. Hier is dat niet, hier kom ik zoveel verschillende mensen tegen."

In de Van Horne Kazerne ligt de Biobased Academy. Hier is Henry als wetenschapper dagelijks aan het werk. Binnen de Van Horne Kazerne zijn verschillende thematische pleinen zoals: Zorg, Onderwijs, Sport & Kennis. Henry vindt het een grote bijkomstigheid dat er veel kennis gedeeld kan worden en er op deze manier kruisbestuiving ontstaat. Van onderzoeksbureaus tot zorg en wetenschap, alles is er mogelijk. In zijn pauzes trekt Henry er regelmatig op uit voor een lange wandeling of om een rondje te hardlopen. Henry reist per fiets naar Weert-West vanaf het NS-Station.

Levi is een autonoom kunstenaar en werkt sinds 7 jaar in Weert-West. Zijn atelier is ruim en biedt plek voor andere beeldende kunstenaars, voor muzikanten, ontwerpers en allerlei andere creatieve ondernemers. Hij werkt hier omdat het gebied hem inspiratie biedt voor zijn werk en omdat hij kan sparren met andere creatievelingen. Tussen de middag loopt hij de deur uit en staat hij in het midden van het prachtige groene Weert-West. Op vrijdagden werkt hij regelmatig bij de waterkant aan zijn werkstukken.

"In Weert-West kan ik mijn creativiteit uiten. Geweldig is dat hier allerlei gelijkgestemden zijn. Elkaar inspireren en geïnspireerd worden staat centraal."



"Dit is de 3de keer dat wij met familieweekend naar Weert komen. Een overnachting omgeven door de natuur en in het midden van allerlei activiteiten."

Familie van der Steen viert eens per jaar familieweekend. Dan vertrekken ze met opa, oma, broers, zussen en alle kids vanuit Amsterdam naar een groot vakantiepark ergens in Nederland. In Weert vinden zij een hele andere omgeving dan de Amsterdamse drukte. Met groen en veel activiteiten voor de kinderen. Twee keer zijn ze naar de Weerterbergen gegaan, maar dit jaar zitten ze op de natuurcamping. Het hele weekend kunnen ze vullen met activiteiten in Weert-West. Voor een middagje shoppen gaan ze naar de Weerter binnenstad.



Jolijn heeft 5 jaar geleden haar opleiding gevolgd op de Hippische campus in Weert-West. Tijdens deze opleiding maakte ze regelmatig buitenritten over de 80 km aan ruitersporen van Weert-West en kwam ze in contact met veel mensen uit de paardenbranche. Inmiddels is Jolijn nog steeds actief in de paardenwereld. Elke zomer komt ze terug naar Weert om samen met haar paard op vakantie te gaan naar het hiervoor aangelegde verblijf. Op deze manier kan ze contact blijven houden met al haar voormalige medestudenten en kan ze gebruik maken van alle faciliteiten die Weert-West haar en haar paard te bieden heeft.

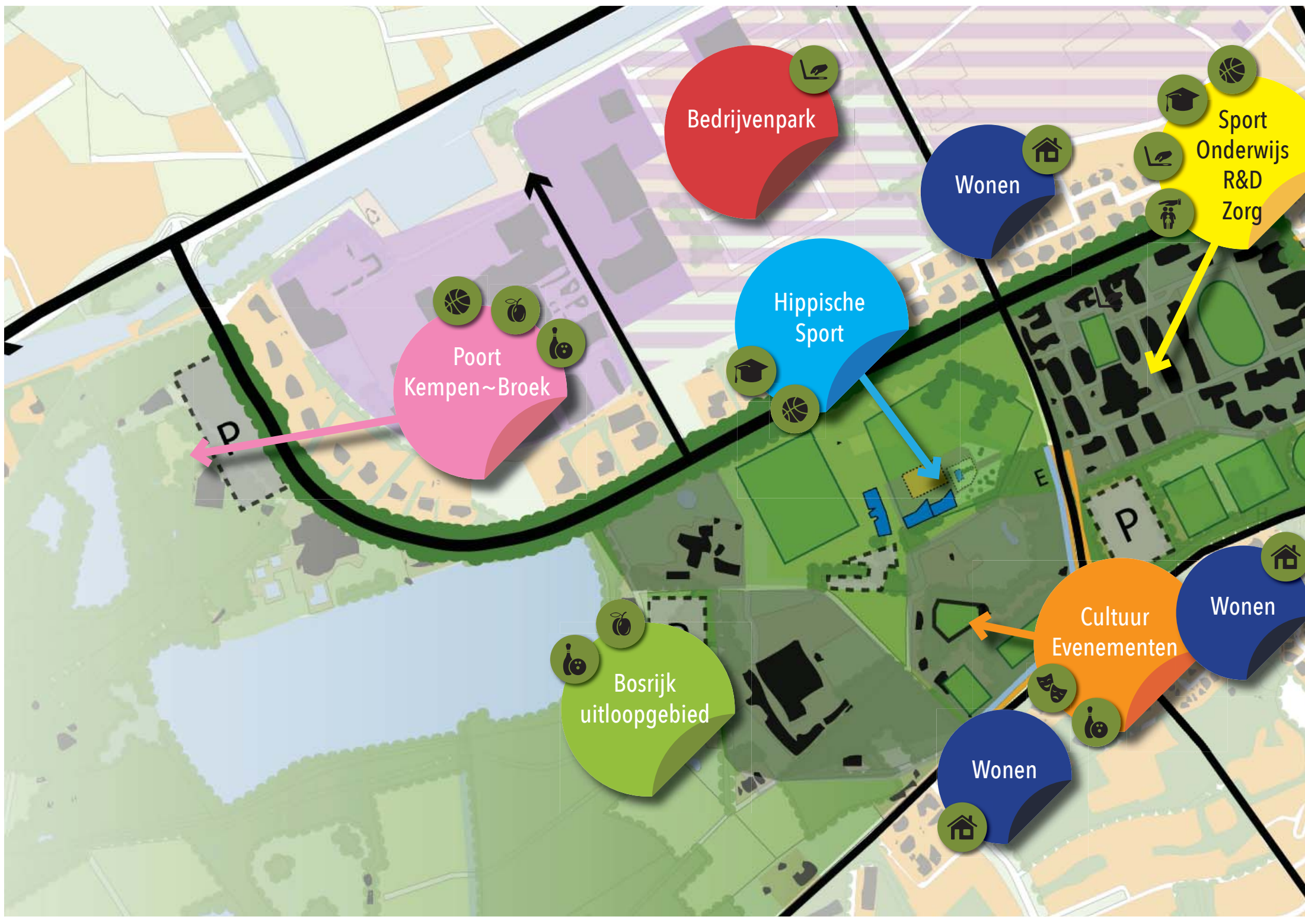
"Tijdens mijn opleiding heb ik kennis gemaakt met het gebied. Nu, een aantal jaren later, kom ik graag terug om met mijn paard op vakantie te gaan."



"Weert-West biedt voor mij een breed scala aan mogelijkheden om te revalideren. In de toekomst zet ik hier graag mijn training voort."

Chris is professioneel triatleet en raakt afgelopen jaar tijdens een triathlon geblesseerd. Sindsdien komt hij naar Weert-West om te revalideren. Chris kan tijdens zijn revalidatie van alle faciliteiten van Weert-West gebruik maken. Zo heeft hij de mogelijkheid om rustig aan weer te gaan zwemmen, wandelen en fietsen, maar ook om mentaal en fysiek opnieuw gecoached te worden in het trainingscentrum. Als Chris volledig hersteld is, ziet hij Weert-West als een ideale uitvalsbasis om zijn training weer op te gaan pakken.





Bedrijvenpark

Wonen

Sport
Onderwijs
R&D
Zorg

Hippische
Sport

Poort
Kempen~Broek

Bosrijk
uitloopgebied

Cultuur
Evenementen

Wonen

Wonen

D

E

P



Wonen

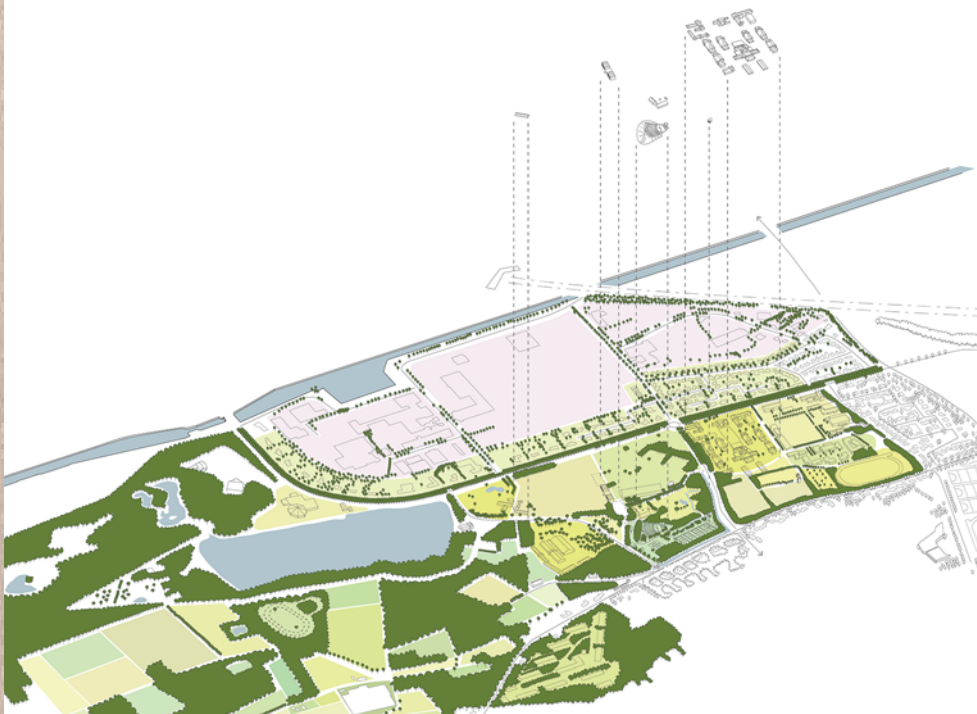
Onderwijs
(Top)sport



VISIE OP HOOFDLIJNEN

Weert-West wordt ontwikkeld door verschillende partijen en over een lange periode. De gemeente Weert wil daarbij ruimte bieden voor vernieuwende inzichten. Daar past geen dichtgetimmerd masterplan bij. De ruimtelijke visie gaat dan ook over de hoofdlijnen.

Hergebruik bestaande waardevolle gebouwen



Binnen Weert-West staan diverse waardevolle gebouwen. Gebruik die zoveel mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen.

Centrale verbindende route voor langzaam verkeer



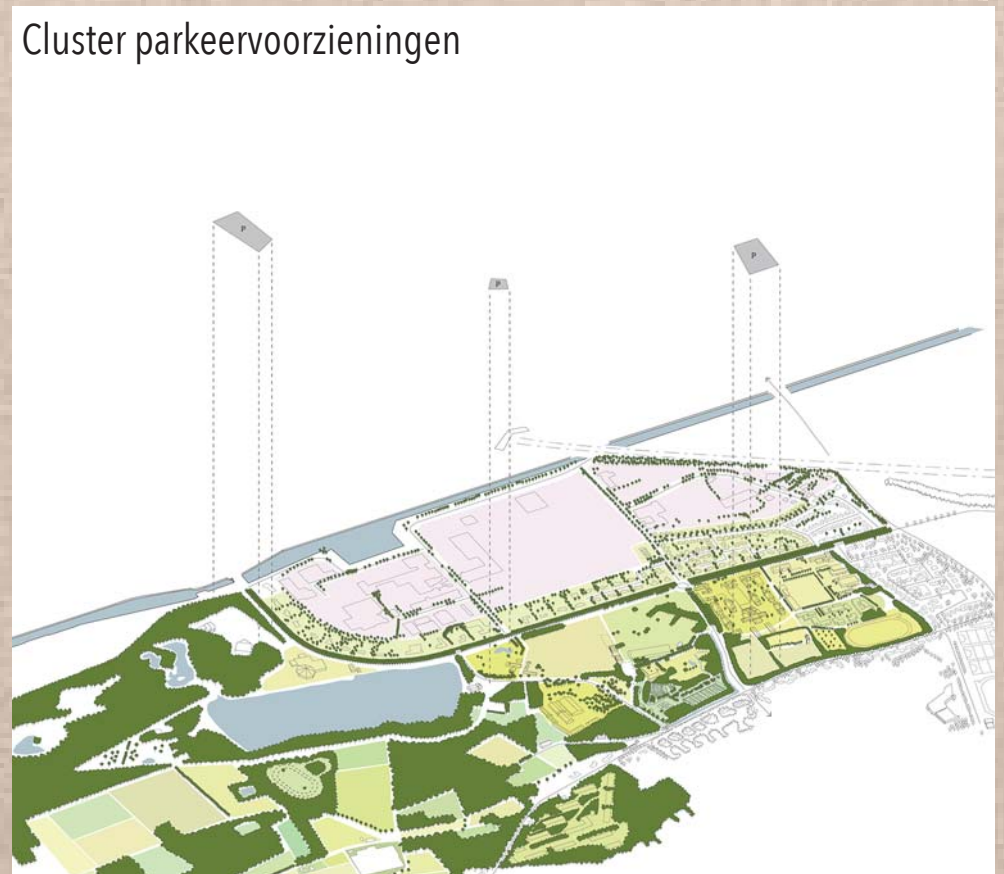
Maak een hoogwaardige route voor langzaam verkeer door het gebied die de verschillende functies met elkaar verbindt. Dan gaat het om functies binnen Weert-West èn over het verbinden van Weert-West met de IJzeren Man, het centrum en het station.

Vergroot de recreatieve padenstructuur



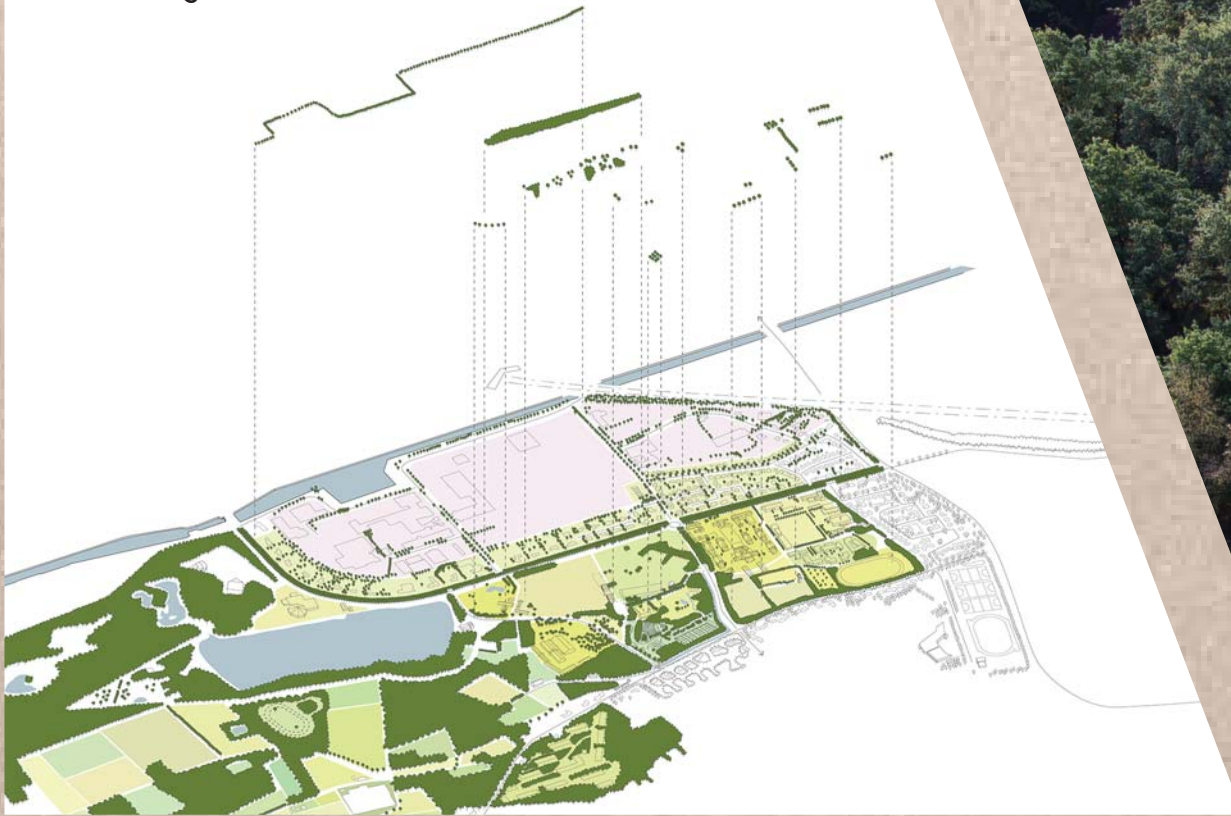
Ontwikkel een interne padenstructuur die recht doet aan Weert-West als landschapspark. Verbind die paden met het bestaande (recreatieve) netwerk waardoor het regionale netwerk Weert-West koppelt aan GrensPark Kempen~Broek.

Cluster parkeervoorzieningen



Zorg voor clustering van parkeervoorzieningen die goed bereikbaar zijn per auto en gekoppeld aan de padenstructuur voor langzaam verkeer. Private ontwikkelingen zorgen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Versterk de groenstructuren



Versterk de bestaande groenstructuur door groen toe te voegen, te vernieuwen of juist weg te halen en te verdunnen.





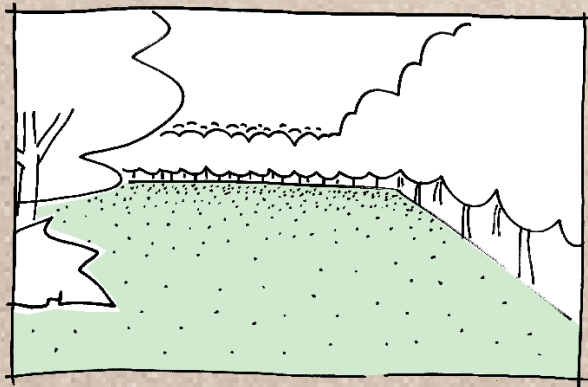
RUIMTELIJKE INPASSING NIEUWE ONTWIKKELINGEN

GEREEDSCHAPSKIST

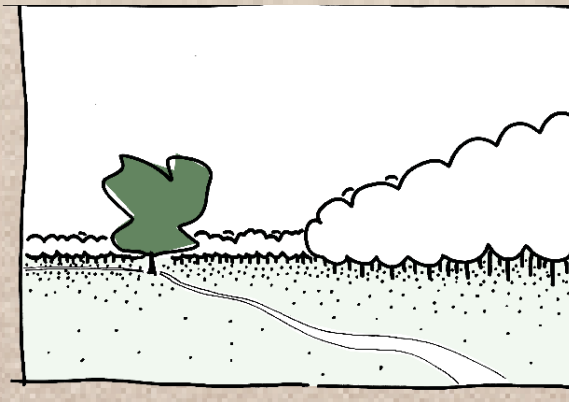


Voor Weert-West streven we naar een hoogwaardig landschapspark dat ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Of het nu in een aantrekkelijk kleinschalig landschap is of op het kazerneterrein met zijn formele structuur, een zorgvuldige inpassing is van belang. Uitgezonderd het ensemble van de kazernegebouwen en de Lichtenberg die zijn aangewezen als rijksmonumenten, gelden er geen formele regels voor beeldkwaliteit. De gemeente Weert wil wel initiatiefnemers inspireren om op een zorgvuldige wijze nieuwe bebouwing en andere ruimtelijke ingrepen te implementeren. Daarvoor zijn in dit ontwikkelkader 'tools' opgenomen om te komen tot een hoogwaardig beeld.

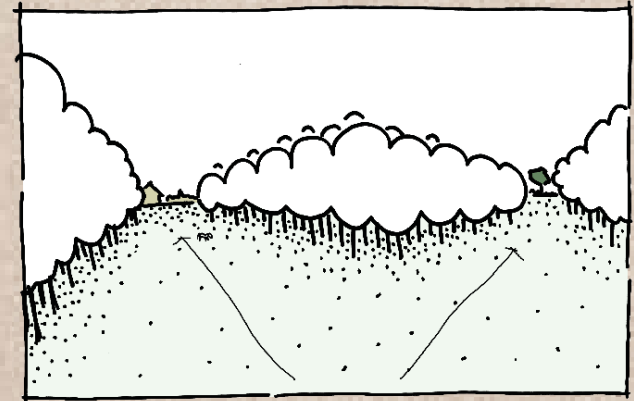




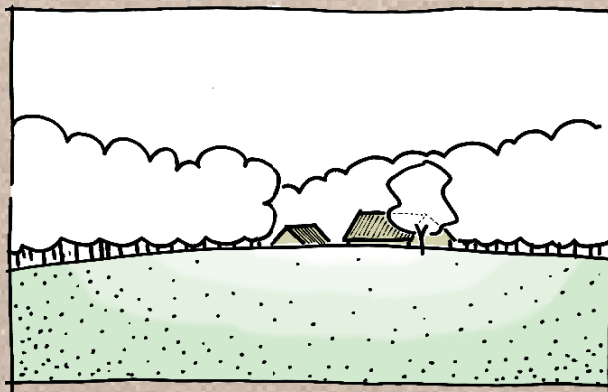
Maak nieuwe of gebruik bestaande landschap-
pelijke kamers.



Zet solitaire bomen of kleine groepjes in de
kamers.



Maak wisselende doorzichten vanuit de kamers.



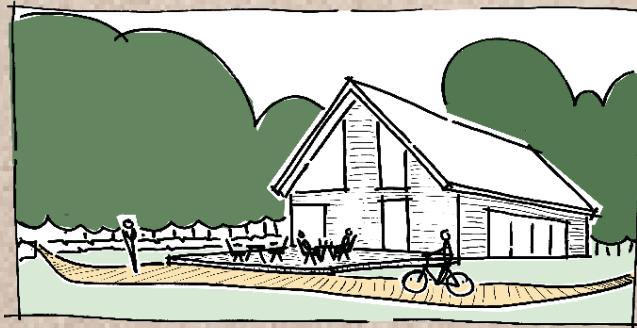
Laat de glooiing zien door bijvoorbeeld een
zorgvuldige plaatsing van nieuwe bebouwing.



Bebouwing gaat op in het groen. Laat bebouwing
samen met groenstructuren nieuwe ruimtes
afbakenen.



Groenstructuur sluit aan op de omgeving.
Bijvoorbeeld formeel of juist heel organisch.



Koppel bebouwing aan landschap en routes en andersom.



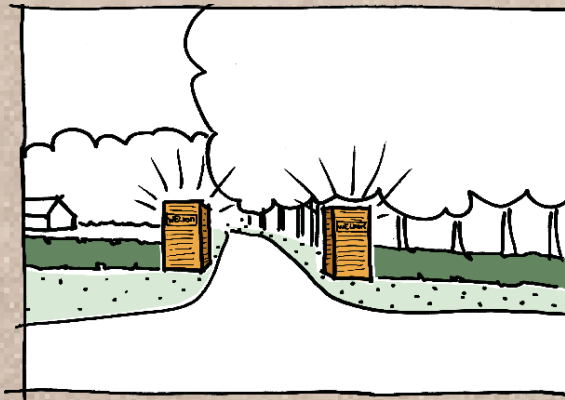
Gebouw(groep)en zijn familie van elkaar door gelijke vorm, materiaal, kleur en/of detaillering.



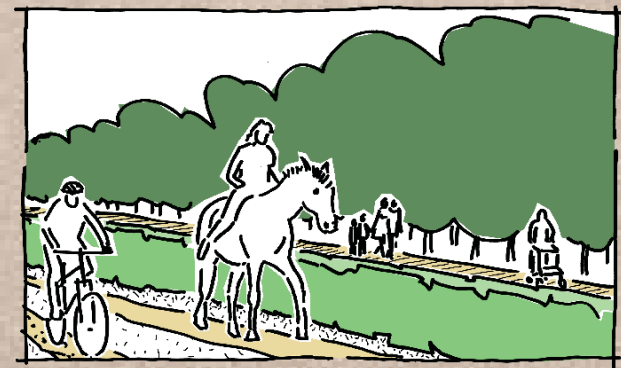
Eigentijdse nieuwbouw voegt zich naadloos in de omgeving.



Hergebruik bestaande waardevolle gebouwen.



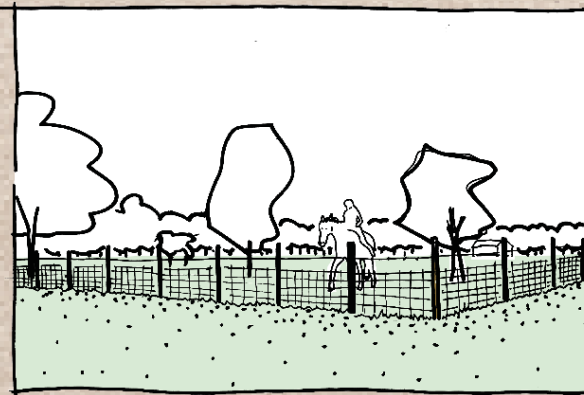
Markeer de entrees op een eenduidige wijze.



Koppel routes aan elkaar en aan het landschap.



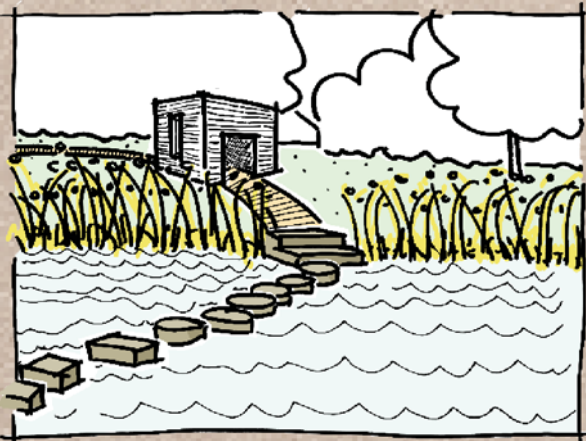
Maatwerk voor hekwerken, bijvoorbeeld hagen om grote gebouwen in te pakken.



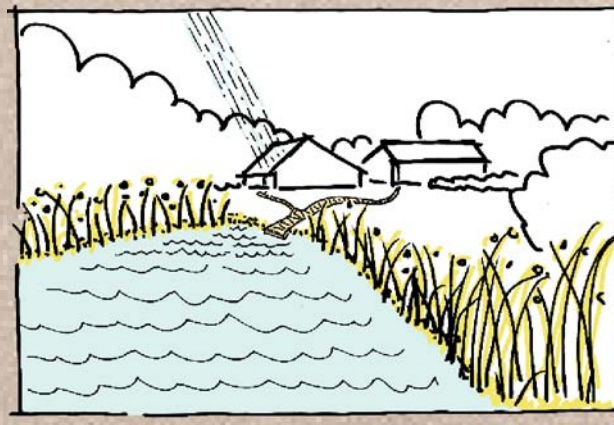
Maatwerk voor hekwerken, bijvoorbeeld transparant op plekken waar je openheid wil laten zien. (Zie ook beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken)



Vertel het verhaal en maak het zichtbaar.



Maak spannende routes waarbij de omgeving maximaal beleefd wordt.



Laat duurzaamheidsmaatregelen zien zoals de infiltratie van regenwater en gebruik van hernieuwbare energie.




Bedrijven hebben een eenvoudig hoofdvolume en representatieve ruimtes aan de voorzijde. Opslag en parkeren uit het zicht.



- Versterken bereikbaarheid door beter benutten bestaande parkeervoorzieningen op het voormalige kazerneterrein.
- Daarvoor informele verbinding richting Lichtenberg en hippisch cluster met brug over de gracht naast de Nelissenhofweg.
- Ontmoedigen autoverkeer door het gebied door bijvoorbeeld de doorgaande wegenstructuur te knippen of specifieke inrichting.
- Stimuleren en faciliteren langzaamverkeer door 'voorrang' te geven boven gemotoriseerd verkeer.
- Opwaarderen route tussen Stoeterij Ehrens en boerderij De Helmonder.
- Clusteren parkeren grote paardentrailers op eigen terrein.
- Bij evenementen benutten kazerneterrein ten behoeve van parkeren.

Ruwe inschatting beschikbare parkeerplaatsen kazerneterrein

Ringbaan

 circa 700 parkeerplaatsen op bestaande parkeerterreinen

 circa 900 tijdelijke parkeerplaatsen op overige verharde terreinen, grasvelden en sportvelden

Verbinding voor langzaam verkeer



MILIEU

Hoeveel extra milieuhinder kan het gebied en de omgeving verdragen? Daartoe zijn samen met betrokken inwoners van Weert-West aandachtspunten en onderzoeksvragen bepaald.

Doorlopen proces:

1. Verzamelen achtergrondinformatie door Antea Group.
2. Werksessie 1 - ophalen kennis en wensen vanuit de omgeving.
3. Opstellen milieukader.
4. Werksessie 2 - terugkoppeling naar de omgeving.
5. Verwerken milieukader in Ontwikkelkader.



Zorgen omgeving	Aanbevelingen
Aantal evenementen en cumulatief geluid evenementen, sportverenigingen en voorstellingen	<ul style="list-style-type: none"> - Bij bestemmingsplanwijziging eventueel terugbrengen van het aantal evenementen, en/of beperking van de duur van evenementen - Instellen 'overlegtafel' ondernemers en inwoners <ul style="list-style-type: none"> - Maximaliseren evenementen - Instellen 'evenementvrije weekenden' - Kwantitatieve afspraken zoals aantal bezoekers, tijdstippen, verkeersafwikkeling, decibel enz. - Kwalitatieve afspraken over de programmering - Opstelling geluid- en lichtinstallatie en afstemmen op feitelijk gebruik
Verkeersafwikkeling en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> - Kazernelaan en kruispunten nog capaciteit voor groei - Op het Kazerneterrein is ruimte voor 1.200 – 1.600 (tijdelijke) parkeerplaatsen - Verkeersmanagement en regelaars bij grote evenementen
Overlast licht bij activiteiten 's avonds	<ul style="list-style-type: none"> - Gebruik van energiearme lampen en afstemmen van tijd en intensiteit op het feitelijke gebruik gewenst, evenals gerichte aanschijning
Exploitatie IJzeren Rijn	<ul style="list-style-type: none"> - Bij plannen voor intensivering gebruik het tracé van de IJzeren Rijn worden alle inwoners van Weert daarover geïnformeerd.
Overlast en kwaliteit water	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeentebreed wordt gewerkt aan klimaatadaptatie waarbij het voorkomen van wateroverlast een speerpunt is - Verbetering van de waterkwaliteit in de gracht vormt één van de onderdelen bij de herinrichting van het openbaar gebied
Toekomstige beeldkwaliteit Kanaalzone II	<ul style="list-style-type: none"> - Terrein is niet in eigendom van gemeente Weert en het bestemmingsplan is bepalend. - Kanaalzone II is welstandsvrij conform de Welstandsnota. Middels verleidingsplanologie de eigenaren inspireren om te komen tot hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en functie. - Stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid en indien behoefte daaraan woonwerkkavels als overgang naar omliggende woningen, duurzaamheid, groene randen en reactivering haven.

An aerial photograph showing a large, multi-story building with a dark roof, surrounded by a dense forest of tall trees. A river or stream flows along the left side of the building. The word "DUURZAAMHEID" is written in large, white, bold letters across the top of the image, underlined.

DUURZAAMHEID

De basis voor een duurzame gebiedsontwikkeling ligt bij:

- rekening houden met toekomstige ontwikkelingen;
- aandacht voor cultuurhistorie;
- een veilige en gezonde leefomgeving;
- zo laag mogelijke milieudruk;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- hoge ruimtelijke kwaliteit;
- zorg dragen voor behoud en versterking landschappelijke structuren.

Thema's	Subthema's	Weert-West
Energie	Vermindering energievraag	Benutten grote dakvlakken voor zonnepanelen
	Energieprestatie	Op projectniveau bij bouwplantoetsing
Ruimtelijke inrichting	Ruimte en grondgebruik	Minimaliseren verharding
	Natuur	Vergroten biodiversiteit en beschermen boomstructuren en landschapselementen
	Water	Schoon stromend water en visueel aantrekkelijk aanwezig
	Bebouwing en infrastructuur	Hoogwaardige landschappelijke inpassing
Gezondheid	Zie hoofdstuk Milieu	
Gebruikerswaarde	Mobiliteit	Minimaliseren doorgaand verkeer en centraliseren parkeren
	Functionaliteit	Divers programma met nadruk op sport, zorg, educatie, cultuur en wetenschap
	Belevingswaarde	Sterke identiteit door inrichting als landschapspark en gebruik cultuurhistorische waardevolle elementen
Toekomstwaarde	Toekomstgerichtheid	Koppeling van diverse, elkaar versterkende, functies
	Flexibiliteit	Landschappelijk robuust raamwerk met daarbinnen flexibel in te vullen 'kamers'
	Gebruikerswaarde	Hoge aantrekkingskracht op diverse doelgroepen

Bovenstaande uitgangspunten voor een duurzaam Weert-West worden via verschillende wegen bereikt. Enkele zijn afdwingbaar via het bestemmingsplan of het bouwbesluit. Andere worden bereikt door het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers en ze daarbij te stimuleren om duurzaam te ontwikkelen. Ook de gemeente Weert dient het goede voorbeeld te geven zoals bij de herinrichting van openbaar gebied.

SAMEN VERDER



Weert-West inrichten als een landschapspark waarin diverse functies een plek vinden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van particuliere initiatiefnemers en de gemeente Weert. Met dit Ontwikkeldkader geeft de gemeente Weert inzicht in de ambities en welke ingrediënten belangrijk zijn om die ambities te kunnen halen. Het Ontwikkeldkader gaat nadrukkelijk in op de basisingrediënten. Er blijft altijd ruimte voor bijzondere ingrepen in Weert-West zolang ze de overkoepelende ambities versterken. Op deze wijze streven alle betrokkenen dezelfde doelen na en kunnen we Weert-West gezamenlijk tot een hoogwaardig geheel smeden. De gemeente Weert is daarbij aan zet voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De verantwoordelijkheid voor het bouwen van nieuwe faciliteiten ligt bij de grondeigenaren en hun samenwerkende partners. Bij grootschalige ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aangepast moet worden ligt er als vanzelfsprekend een toetsende rol bij de gemeente Weert. Dit Ontwikkeldkader zal bij de afweging om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging als 'richtinggevend' gehanteerd worden om initiatiefnemers de juiste richting in te sturen. Het Ontwikkeldkader is geen formeel planologisch uitvoerings- of toetsingskader maar dient ter inspiratie. Een routekaart die initiatiefnemers samen met de gemeente Weert stuurt richting een hoogwaardig landschapspark met een grote diversiteit aan functies.



foto: Weert de Gekste

JUNI 2017



GEMEENTE WEERT